

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-646

29.6.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Terrasse og rekkverk av stål/glass ute av posisjon – innvirkning? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Strand kommune oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. og overtatt av kjøper den 6.7.20. Etter overtakelsen avdekket kjøper at glassene i rekkverket på terrassen var ute av posisjon, og en takstmann konkluderte med at skadeårsaken var setninger og svak konstruksjon. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og viste særlig til at takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha avdekket forholdet. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at skjevhetene sannsynlig hadde oppstått etter overtakelsen, og at hverken selger eller takstmannen kjente til forholdet. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 17 947.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at terrasse og rekkverk av stål/glass er ute av posisjon, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Strand kommune oppført i 2012.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Kjempelekker bolig med fantastisk utsikt (...) Boligen er omtrent som ny med en praktisk planløsning, og den holder god standard med moderne og stilren innredning (...)

I tilstandsrapporten ble samtlige punkter gitt TG 1. Det ble bl.a. opplyst at boligen var fundamentert på antatt god grunn, og at terrassen hadde normal elde/slitasje.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og at selger hadde bodd i boligen i 2 år, inkl. de siste 12 månedene. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utførte arbeider ved terrasse.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.20, og overtatt av kjøper den 6.7.20.

En tid etter overtakelsen avdekket kjøper at glasset i rekkverket på terrassen var ute av posisjon i lengderetning av rekkverket. Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap, som innhentet en rapport fra tekniker H.:

SKADEÅRSAK

Setninger i terrasse- svak konstruksjon. Terrasse og rekkverk av stål/glass er ute av posisjon. Setning/skade har utviklet seg over tid.

(...)

SKADEOMFANG

Terrasse er oppført i en "spiss". Spiss har ett overheng på ca. 1000 mm fra opplegg. Det har medført at deler av terrasse har seget ned, og dratt med seg kantbjelke som rekkverk av stål/glass er forankret til. Rekkverk har blitt dratt/trukket ut av posisjon.

(...)

ANDRE OBSERVASJONER

Terrasse er "forlenget" med kubbinge som er festet til fast kantbjelke. Det er montert ny kantbjelke til kubbingene, uten at denne er understøttet. Glassrekkverk er forankret til ytterste kantbjelke. Tyngde fra konstruksjon- og glassrekkverk har ført til at ytterste kantbjelke har seget ned. Det registreres i tillegg et stort overheng (over 1 000 mm) ute ved spiss av terrassens kantbjelken. Her er det montert en antatt midlertidig søyle, trolig pga. overhenget- og setninger.

Kjøpers bygningsselskap oppga at skaden ikke var dekningsmessig, og viste til at forholdet hadde pågått over tid, og fra før forsikringen ble tegnet, samt at det var unntak for skader som en følge av setninger og svak konstruksjon.

Kjøper reklamerte deretter overfor selskapet.

Kjøper innhentet et pristilbud på oppretting av terrasse fra firma N. på kr 17 947 inkl. mva., eks. container, håndtering og deponering av søppel. I tilbudet ble det tatt forbehold om økte kostnader dersom kledningen måtte monteres og spikres på nytt.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, har gitt følgende forklaring:

Ut fra beskrivelsen jeg har fått oversendt fra kjøper, virker det mer sannsynlig for meg at glassene/rekkverket har blåst noe skjevt enn at det er et sig som skyldes manglende bæring. Rekkverket har store glassflater, og området er utsatt for vind. Skjevheten i selve rekkverket virker å være av liten karakter, ettersom de beskriver at de først så den når de hadde besøk av takstmann.

Jeg så ikke at glass var ute av posisjon ved befaring.

Jeg har ikke vært og sett på dette på ny etter jeg ble gjort obs på saken. Jeg kan derfor ikke svare fullt ut på disse tingene. På hjørnet er den ytterste kantbjelken spikret sammen. Da vil det være en del bæring i selve hjørnesammenføyningen.

Selger har opplyst til selskapet at de ikke var kjent med det påreklamerte forholdet.

Kjøper har fremlagt et bilde av terrassen tatt nedenfra, som ifølge kjøper viste at det måtte være tale om sig i fundamentet. Kjøper fremla også bilder som viste terrassen før og etter utbedring var gjennomført.

Firma N., som utførte utbedringsarbeidene, uttalte følgende i e-post av 12.5.21:

Terrassen er laget på en slik måte at det ikke er bæring på visse deler av den, og dermed trekker tyngden av rekkverket utover..

Dette forholdet ligger åpent for innsyn, og skulle vært avdekket av fagmann ved besiktelse.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Kjøper anførte bl.a. at selger eller selgers takstmann måtte ha kjent til forholdet. Kjøper anførte at forholdene måtte ha eksistert i selgers eiertid, og at skadeårsaken var sig som en følge av mangelfull fundamentering.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til forklaringene fra selger og selgers takstmann, og pekt på at skadeårsaken måtte være at glassene i rekkverket hadde blåst skjevt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7, og bemerket bl.a. at det var tvil om hvor synlig forholdet var i selgers eiertid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har, som sekretariatet, vært i adskillig tvil om skjevhetene i glassene i rekkverket eksisterte før overtakelsestidspunktet. På bakgrunn av fremlagte dokumentasjon og opplysninger fra kjøper i etterkant av sekretariatets vurdering, er nemnda likevel tilbøyelig til å være enig med kjøper i at mangelsforholdet mest sannsynlig skyldes sig forårsaket av mangelfull fundamentering under selgers eiertid. Mangelsansvar etter avhl. § 3-7 forutsetter imidlertid at også innvirkningsvilkåret i bestemmelsen er oppfylt. Dersom forholdet uansett ikke ville ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse, foreligger ingen mangel. Utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN 2011-422) er at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn.

Utbedringskostnadene i dette tilfellet er angitt til kr 17 947, et særs lavt beløp sett opp mot kjøpesummen på kr 6,6 millioner. Mangler ved et rekkverk vil kunne ha en sikkerhetsmessig dimensjon som i seg selv er kjøpsmotiverende, men slik saken er opplyst finner nemnda det vanskelig å vurdere om forholdet representerer noen spesiell fare. Det vises bl.a. til at tekniker H., som vurderte forholdet under bygningsforsikringen, kun bemerket at *"glassene i rekkverket på terrassen var ute av posisjon i lengderetning av rekkverket"*. Noen oppfordring om umiddelbar utbedring etc. kan nemnda ikke se at ble gitt. Samlet sett har nemnda kommet til at en tilleggsopplysning om at rekkverket måtte utbedres for kr 17 947 mest sannsynlig ikke ville ha påvirket størrelsen på kjøpers bud. Innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. er derfor ikke oppfylt, og det foreligger heller ikke noen mangel.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).